

ДЕВЕЛОПМЕНТ ЯК СУЧАСНА ФОРМА УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ

*Oksana Ozkeresteci, TUBITAK – scientific and technological research council
Turkey*

Девелопмент – більш високий рівень управління нерухомістю в порівнянні із звичайними ріелтерськими операціями. Керівник нерухомістю (в системі девелопмента) повинен мати широкі і глибокі знання з цивільного права, фінансового менеджменту, інвестиційного аналізу, теорії і практики управління інвестиційними проектами і ін.

Управління нерухомістю включає всі види діяльності і всі операції з нею: будівельні, інвестиційні, володіння і користування, посередницькі (ріелтерські), заставні, трастові, обмінні і ін.

Об'єктами девелопмента виступають не тільки окремі будівлі (житлові, офісні, соціальної інфраструктури) і майнові комплекси підприємств всіх форм власності, але і відповідні системи – весь житловий фонд (муніципальний, ЖБК, відомчий, приватний) країни або регіону.

Суб'єктами девелопмента є всі учасники відносин, пов'язаних з нерухомістю: власники, власники і користувачі, орендарі, інвестори, професійні посередники (ріелтери), уповноважені державні органи і організації інфраструктури.

Управління нерухомістю (девелопмент) може бути зовнішнім і внутрішнім:

а) внутрішнє управління – це регламентація діяльності кожної організації – учасника ринку нерухомості її власними нормативними документами (статутом, правилами, положенням, інструкціями);

б) зовнішнє регулювання виражається у встановленні державою і його уповноваженими організаціями, а також міжнародними угодами норм і правил поведінки кожного учасника ринку нерухомості.

За суб'єктами, що здійснюють управління нерухомістю, виділяються п'ять видів регулювання:

1) державне регулювання ринку нерухомості на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях різними державними органами і організаціями відповідно до виконуваних функцій;

2) самоврядування ринку нерухомості професійними його учасниками і їх об'єднаннями – асоціаціями ріелторів і іншими громадськими організаціями;

3) громадські дії – думки мешканців мікрорайонів і реакція широких шарів суспільства на операції з нерухомістю (наприклад, загальне неприйняття ваучерної приватизації державного майна), яка у багатьох випадках служить основою для нормативних актів, положень і т.д.;

4) управління певним нерухомим майном;

5) укладання повного пакету контрактів, що забезпечують функціонування і використання об'єктів відповідно до його цільового призначення.

В процесі управління нерухомістю реалізуються наступні операції:

- реєстрація, оцінка і облік;
- експлуатація і оподаткування;
- прогнозування, постановка мети і вибору стратегії їх досягнення;
- планування і проектування;
- будівництво і реконструкція;
- контроль і розпорядження, коригування плану.

Управління нерухомістю, як і в будь-якій іншій сфері підприємницької діяльності, неможливе без чітко сформульованої мети, яка служить:

а) початковим моментом будь-яких управлінських дій;

б) основою побудови критеріїв оцінки результатів підприємницької діяльності;

в) основою аналізу проблем – невідповідності бажаного і досягнутого стану – і вироблення нових рішень.

В зв'язці з цією важливою умовою цілеспрямованого управління об'єктами нерухомості є організаційно-економічний механізм його здійснення.

Операцію з нерухомістю можна вважати дійсною при дотриманні 4-х ситуацій: 1) зміст і правові основи операції не суперечать закону і іншим нормативним актам; 2) угода здійснена дієздатними і правоспроможними особами; 3) волевиявлення осіб відповідає їх дійсній волі; 4) форма операції письмова, нотаріально засвідчена у встановлених законом випадках і зареєстрована в Єдиному державному реєстрі.

Залежно від ознак, встановлених в основу класифікації, операції з об'єктами нерухомості підрозділяються на низку видів.

Основні принципи договірних відносин на ринку нерухомості припускають: а) свободу договору (добровільність); б) рівноправність сторін; в) автономію волі; г) зацікавленість; д) відповідність законам; е) обов'язковість виконання; ж) відповідальність; з) презумпція вини боржника; д) відповідність сутності договору; е) захист слабкої сторони.